

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 26. august 2026 blev i sag nr. 105775:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 7/4 2026 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Sagen vedrører afslag på dækning under ejerskifteforsikring for hultlydende fliser i brusenichen i vores ejendom overtaget 1. juli 2023.

Forsikringssselskabet har ved besigtigelse konstateret, at ca. 18–20 % af gulvet samt enkelte vægfliser er hultlydende, og har anerkendt, at årsagen er manglende vedhæftning som følge af udførelsesfejl, som var til stede ved overtagelsen.

Dækning er afslået med henvisning til, at der ikke foreligger skade eller nærliggende risiko herfor.

Vi har efterfølgende indhentet en vurdering fra autoriseret murer, som dokumenterer, at fliserne er bevægelige, at fuger er begyndt at krakelere, og at der er åbne fuger ved afløb. Mureren vurderer, at dette indebærer nærliggende risiko for fugt- og vandskader i konstruktionen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker, at Dansk Boligforsikring anerkender forholdet som dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Konkret ønsker vi, at forsikringen dækker udbedring af de konstaterede forhold i brusenichen, herunder nødvendige arbejder for at sikre en korrekt og tæt vådrumskonstruktion.

Alternativt ønsker vi, at sagen hjemvises til fornyet behandling på et korrekt fagligt grundlag."

Selskabet har den 6/5 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning:

Klagen vedrører hultlydende fliser i klagers badeværelse, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling:

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1945, den 1. juli 2023 ... I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 16. februar 2023.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A. Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 30. juli 2025 anmelder klager en hultlydende væg- og gulvfliser i husets badeværelse, herunder i brusenichen. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B.

Den 13. november 2025 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag C.

Den 2. december 2025 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der den 6. marts 2026 fastholder dækningsafslaget. Korrespondancen er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:

Klager kræver, at DBF skal dække 'de konstaterede forhold i brusenichen, herunder nødvendige arbejder for at sikre en korrekt og tæt vådrumskonstruktion'. DBF forstår klagers krav således, at DBF skal dække udbedring af eventuelle problemer med betonlaget, fugning af afløbsrammen, samt remontering af hultlydende gulv- og vægfliser i badeværelset.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juli 2023 var forhold i husets badeværelse, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1945, og siden husets opførelse har badeværelset været beliggende i samme del af huset. Ifølge byggeansøgningen er badeværelsesgulvet udført på en 12 cm betonplade, og skillevæggene er udført som halvstensmure. Konstruktionen er ifølge den besigtigende konsulent helt sædvanlig for opførelsestidspunktet. Som **bilag D** vedlægges uddrag af byggesagen fra september 1944.

Ved DBF's besigtigelse den 13. november 2025 blev der konstateret hul lyd på i gennemsnit 30 % af fliserne i brusenichen, samt på enkelte sokkelfliser og fliser længere oppe ad væggen, jf. skitsen i bilag C og foto 1 - 4. Den hule lyd skyldes, at fliserne ikke har været limet tilstrækkeligt, inden de blev lagt. Der blev dog hverken registreret løse fliser, revner eller fugt i de omkringliggende skillevægge under besigtigelsen. Da udførelsen ikke har medført utætheder siden renoveringen af badeværelset i 2022, vurderer konsulenten, at forholdet ikke indebærer risiko for skader fremadrettet.

Klagers murer har efterfølgende gennemgået badeværelset og har i den forbindelse bemærket følgende:

- flere af de hultlydende fliser er bevægelige,
- som følge heraf krakelerer fugerne, og der er identificeret én revnet fuge,
- der mangler fugning langs Unidrain-afløbets ramme, og
- der er i bruseområdet en tydelig klang, hvilket indikerer, at betonlaget er for tyndt.

Murerens udtalelser er blevet forelagt for den besigtigende konsulent og en af DBF's VVSkonsulenter. Deres bemærkninger fremlægges som henholdsvis **bilag E og F**.

Den besigtigende konsulent fastholder, at der ikke blev konstateret revner eller løse fliser ved hans besigtigelse. Særligt brusenichen og vådzone blev gennemgået for netop revnedannelser. Klager har fremlagt et billede af en revnet fuge, der angiveligt skulle være fundet i brusenichen, men det fremgår ikke klart af billedet, hvor det er taget henne. Det vides heller ikke, om fugen støder op til hultlydende fliser. Det er ikke ualmindeligt, at enkelte mørtelfuger i et badeværelse over år kan revne som følge af slid og almindelige, konstruktionsbetingede bevægelser.

Der er ingen tegn på, at der er trængt fugt ind bag flisebelægningen. Der ses hverken hvide udfældninger fra fliseklæberen, misfarvninger på skillevejggene, og der er ikke målt forhøjet fugt i væggene.

Den besigtigende konsulent vurderer i øvrigt, at den hule lyd, som klagers murer har hørt, med størst sandsynlighed skyldes udførelsen af flisebelægningen. Betonlaget har fungeret som underlag for badeværelset i over 80 år og er ud fra beskrivelsen på byggesagen udført tidstypisk.

VVS-konsulenten oplyser, at et Unidrain ikke skal fuges mellem rammen og armaturet. Når rammen ikke er tætsluttende til armaturet, kan vand, der måtte trænge ind bag flisebelægningen, løbe ud i afløbet via åbningen mellem rammen og armaturet. Forudsat at afløbet vedligeholdes, vil hældningen mod afløbet hindre, at vandet stemmer op og løber ind under fliserne. Unidrain sælger sågar afløbsprodukter, der monteres helt uden risteramme og hvor der således ikke er nogen komponenter, der adskiller underkanten af flisebelægningen fra afløbsrenden.

Samlet set fastholdes det, at der ikke er dokumenteret nogen skader eller nærliggende risiko for skader i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5. Der er ikke dokumenteret andet end hultlydende klinker, der ikke har givet anledning til fugtrelaterede skader, og én revnet fuge, der ikke har nogen dokumenteret sammenhæng med badeværelsets udførelse.

Det bemærkes endelig, at klager ved klagesvaret af 6. marts 2026 blev opfordret til at reklamere over for den udførende håndværker, der ifølge sælgeroplysningernes pkt. 3.3 lavede badeværelset i 2022. Klager har ikke oplyst, om hun har reklameret over for håndværkeren. Forholdet kan være omfattet af sædvanlig garanti stillet af håndværkeren, der dermed går forud for ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.5 og forsikringstagers almindelige tabsbegrænsningspligt.

Klagers krav bør derfor afvises."

Ankenævnet for Forsikring

4.

105775

Klageren har i brev af 12/5 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Vi fastholder, at der foreligger en dækningsberettiget nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Dansk Boligforsikring anerkender fortsat, at:

- der foreligger mangelfuld vedhæftning
- forholdet stammer fra renoveringen i 2022
- forholdet var til stede ved overtagelsen

Sagen angår derfor alene, om der foreligger nærliggende risiko for skade.

Det bestrides ikke, at selskabets konsulent ved sin besigtigelse ikke konstaterede revnede fuger eller vurderede risiko for følgeskader. Det ændrer imidlertid ikke ved, at autoriseret murer ved efterfølgende fysisk gennemgang har konstateret bevægelige fliser samt begyndende krakelering i fuger og vurderet, at forholdet indebærer nærliggende risiko for fugt- og vandskader.

Forsikringssselskabet har alene foretaget visuel gennemgang og fugtmåling uden destruktive undersøgelser. Fravær af aktuelt fugtudslag er ikke ensbetydende med, at der ikke foreligger nærliggende risiko for skade i en fejlbehæftet vådrumskonstruktion.

Vi bemærker endvidere, at selskabets henvisning til mulig håndværkergaranti ikke er dokumenteret og derfor ikke kan begrunde afslag på dækning.

Vi fastholder derfor vores påstand om, at forholdet er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af tilstandsrapporten:

"SÆLGEROPLYSNINGER

...

UDFØRTE BYGGEARBEJDER PÅ EJENDOMMEN

SVAR

...

33	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja
	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	Nyt køkken i 2017 (satte vi selv op - el lavet af autoriseret) Nyt badeværelse i 2022 (Lavet af autoriseret håndværkere)

"

Det fremgår af skadeanmeldelsen af 30/7 2025:

"Hvornår blev skaden opdaget?

Ankenævnet *for* Forsikring

5.

105775

D. 01-07-2025

Hvordan blev skaden opdaget?

Under et bad efter svaberen blev tabt på gulvet og gav en hul lyd på flisegulvet i brusenichen.

Hvor er skaden lokaliseret? (F.eks. på badeværelset, på første sal.)

På badeværelset på gulv og vægfliser.

Hvad er årsagen til skaden?

Vi har konstateret en hul lyd på toilettets væg- og gulvfliser, der giver anledning til bekymring for, at fliselimen ikke hæfter tilstrækkeligt.

Beskrivelse af skaden

Det drejer sig om ca. 10 store fliser på væg og gulv, herunder flere fliser i brusenichen, som har en hul lyd, når vi banker let på dem. Fliserne sidder umiddelbart fast, men vi er bekymrede for, om det kan skyldes en skjult skade, herunder løs limning, som kan forårsage fugtskader."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 13/11 2025:

"Anmeldt forhold omhandler:

Der anmeldes mangelfuld limdækning på badeværelsesfliser.

...

Konklusion

Årsagen vurderes at være uhensigtsmæssig udførelse af flisemonteringen.

Den hule lyd, der høres på de registrerede fliser, skyldes manglende lim. Fliserne er 30 × 60 cm og skal derfor dobbeltlimes for at sikre fuld kontakt mellem flise og underlag.

Fliserne sidder fast, og der er hverken slip, revner i fugerne eller tegn på fugt i de omkringliggende vægge som følge af den hule lyd.

Badeværelset blev renoveret i 2022, mens toilet/baderummet oprindeligt er fra 1945. De konstaterede forhold skyldes uhensigtsmæssig udførelse af flisearbejdet ved renoveringen i 2022, hvor der ikke er påført tilstrækkeligt lim.

Der er ingen synlige følgeskader som følge af udførelsen af flisearbejdet.

Forholdet har været til stede ved overtagelsen, da problemet stammer fra renoveringen af badeværelset. Det vurderes ikke, at der vil opstå følgeskader fremover ud fra badeværelsets nuværende tilstand.

...

Skitse af registrerede forhold på besigtigelsesdagen.

...

Note: Ved gennemgang kan der i markeret område i brusenichen høres hul lyd på de lagte gulvfliser. Fliserne har ikke hul lyd på hele arealet men i gennemsnit på 30% af fliserne.

Der kunne også høres hul lyd på enkelte sokkelfliser, samt fliser længer oppe ad vægge.

Ingen revner i fuger eller løse fliser er registeret ved gennemgangen.

Ankenævnet for Forsikring

7.

105775

Ingen tegn på fugtskader som følge af hul lyd på de omkringlæggende vægge som består af teglstensvægge.

Rørkasse og aftrækskanal er opbygget af andet materiale, og har derfor hul klanglyd på hele området.

...

Badeværelse i stueplan

Foto 1

...

Ved gennemgang høres ikke hul lyd på fliser i forrum/omkring wc og håndvask.

Foto 2

...

Hul lyd høres i markeret område, se evt. ovenstående skitse.

...

Foto 4

På væg i nichen høre også hul lyd på vægge i mækeret område. Se evt. ovenstående skitse.

...

Gennemgang af fuger og fliser i brusenichen.

Foto 5

...

Ved gennemgangen ses der ikke revnede fuger eller fliser som er direkte løse.

Foto 6

Fuger intakte omkring afløb.

...

Scanning med TRAMEX på udvendigt vægflader omkring brusenichen.

Foto 9

...

Der måles fleres steder på teglvæggen mellem badeværelse og mellemgang uden udslag. Tramex viser 0 enheder.

Foto 10

...

På væggen mod entre måles der fleres steder. Alle målinger på teglsvæggen viser 0 enheders udslag."

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 27/1 2026 udfærdiget af klagerens murer, indhentet af klageren:

"Som aftalt fremsender jeg hermed en skriftlig opfølgning på min besigtigelse af badeværelset på 1. sal.

Ved gennemgangen kunne jeg hurtigt konstatere flere hule fliser med manglende vedhæftning. Dette er forhold, som bør udbedres, da fliserne er bevægelige.

Bevægelsen medfører, at fugerne krakelerer i overfladen og med tiden åbner sig, hvorved der opstår risiko for, at vand kan trænge ned i konstruktionen.

Jeg har vedhæftet billeder, hvor de berørte fliser er markeret med blå kryds, samt et billede, hvor fugen allerede er begyndt at krakelere.

Omkring Unidrain-afløbet er der konstateret manglende fugning langs rammen. Fugerne er åbne flere steder, hvilket giver mulighed for, at vand kan løbe retur under fliserne.

Over tid kan dette medføre, at fliseklæberen nedbrydes og mister sin funktion. Se vedhæftede video for dokumentation.

Derudover har jeg en mistanke om, at gulvkonstruktionen ikke er udført korrekt. I selve bruseområdet er der en tydelig klang, som indikerer et for tyndt betonlag, hvilket kan give problemer med både stabilitet og holdbarhed.

Overordnet set fremstår badeværelset ikke færdiggjort, og der er flere mangler, som samlet set bør udbedres for at sikre en korrekt og holdbar løsning.

...

Efter min gennemgang, vil det nærmere være en pris på 35-40.000 kr. inkl. moms og materialer for at udbedre alle mangler."

Det fremgår af selskabets besigtigelseskonsulents kommentar på klagerens murers udtalelse:

"Hermed mine svar på de udtalelser, som forsikringstagers håndværker har fremsendt.

Vedrørende spørgsmålet om de hule fliser og deres eventuelle bevægelse har jeg følgende kommentarer:

Det er korrekt, at der forekommer hultlydende fliser på badeværelset, hvilket også blev registreret ved besigtigelsen. Det blev samtidig konstateret, at der ikke var tegn på bevægelse i form af revnede fuger eller løse fliser under gennemgangen. Der er tale om mellemstore fliser efter nutidige standarder, og de har stedvis mangelfuld vedhæftning til underlaget på hele flises flade. Altså de sidder fast men fliselimen er ikke 100% dækkene, stedvis høres der hul lyd på op til 30-40 % af flisen areal.

Der blev i den forbindelse lagt særlig vægt på at undersøge for revnedannelser i og omkring vådzone/brusenichen, men der blev ikke observeret revner i fugerne. Fliserne er således hultlydende, men det er ikke ensbetydende med, at de ikke ligger fast.

Der er fremsendt et billede, som viser en revne. Det er dog uklart, hvor denne revne er placeret. Umiddelbart fremstår det ikke som værende i vådzone. Jeg har tidligere anmodet om præcisering af billedets placering, og det formodes, at det kan være ved enden af rørkassen eller ved døråbningen.

Vedrørende eventuel vandgennemtrængning eller risiko herfor:

Ved besigtigelsen blev der ikke konstateret tegn på fugtgennemtrængning bag fliserne. I lignende sager ses ofte hvide udfældninger fra fliseklæb i fugerne, hvis vand ophobes bag flisebeklædning.

gen, men dette er ikke tilfældet her. Der blev desuden foretaget flere fugtmålinger fra tilstødende rum (entré/mellemgang), som ikke viste tegn på forhøjet fugtniveau. Der blev heller ikke observeret misfarvninger eller andre typiske indikatorer på vandskade i vægkonstruktionen.

Gennemgang af byggesagsmateriale (fra ... Kommunes weblager) viser, at badeværelset er placeret samme sted som oprindeligt. Ved besigtigelsen blev det konstateret, at væggene omkring badeværelset er udført i tegl (murværk), hvilket udgør en stabil og relativt fugtrobust konstruktion. Såfremt der skulle forekomme mindre vandindtrængning, vurderes følgeskaderne derfor at være begrænsede. Hvis der desuden er etableret en fulddækkende membran under fliserne, vil risikoen være yderligere reduceret.

I forhold til spørgsmålet om eventuelt utilstrækkeligt eller forkert udført slidlag på gulvet vurderes det mere sandsynligt, at den hule lyd skyldes mangelfuld vedhæftning af fliserne. Et utilstrækkeligt slidlag ville med stor sandsynlighed give anledning til hul lyd over et større område og ikke kun lokalt. Det bemærkes desuden, at det område, hvor hullyden er registreret, også er det område, hvor slidlaget må forventes at være tykkest som følge af faldopbygningen på gulvet, jf. registreringerne fra besigtigelsen.

Det kan konstateres, at gulvet i badeværelset er hævet, men dette kan skyldes flere forhold."

Det fremgår af selskabets vvs-konsulenters kommentar til klagerens håndværkers udtalelse:

"Selve risterammen har blot en funktion. Det er at risten ligger i samme højde som gulvet i brusenichen. Risterammen skal ikke være tæt.

Vand der trænger ned gennem eksempelvis fuger, kan komme ned under fliserne og løbe ned i selve afløbet netop fordi risterammen ikke er tætsluttende med selve afløbsarmaturet.

Se vedhæftede billeder.

Til sammenligning kan man kigge på et andet afløb fra unidrain. Et Highline unidrain er præcis samme afløbsarmatur, men uden risteramme. Her står slutter det blot med selve gulvflisen, og vand der kommer gennem fuger og under fliserne kan også her løbet under fliser og ned i afløbet.

Der er intet ulovligt som det er lavet i denne sag.

Og ja, vand kan også løbe bagud og ind under fliserne, men så skyldes det at man ikke vedligeholder sit afløb og vandet stemmer op. For med faldet på gulvet, vil vandet ved normalt brug ikke løbe ud under fliserne på grund af at faldet på gulvet falder mod afløbet. Vand løber ikke opad af sig selv.

...

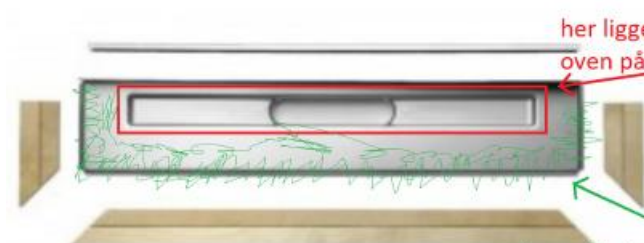
Ankenævnet for Forsikring

10.

105775



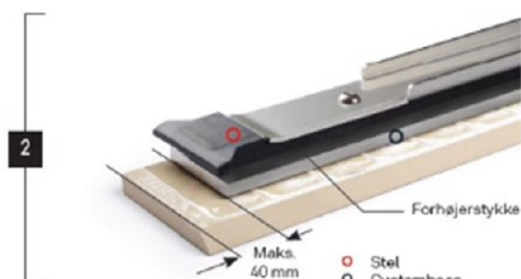
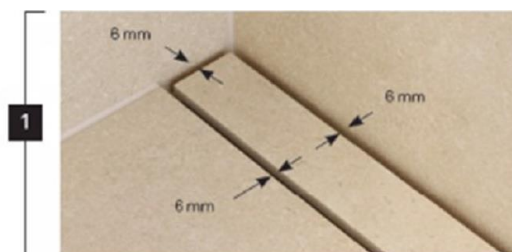
hvis der kommer vand ned mellem fliser og vådrumssikring, kan vandet løbe under risterammen og ned i gulvafløbet, netop fordi risterammen ikke er tætsluttende.



her ligger risterammen løst oven på afløbsarmaturet

denne flade er smørmembranen. gulvet støbes op til fladen, og vådrumssikring smøres på beton og ind over fladen.

...



Ankenævnet for Forsikring

11.

105775

MONTERINGSVEJLEDNING AF HIGHLINE EKSEMPEL MED 10 MM FLISE

Pakkens indhold:

Customløsningen består af et rustfrit stålstel og en Custom-base, som samles med de medfølgende skruer. Et forhøjersæt (1, 2, 3 og 5 mm) er inkluderet til højdejustering. Desuden er vedlagt 10 stk. 6 mm afstandsstykker til placering af Custom-basen samt en speciallim til påklæbning af flisen på Custom-basen

1. GULVFLISEN

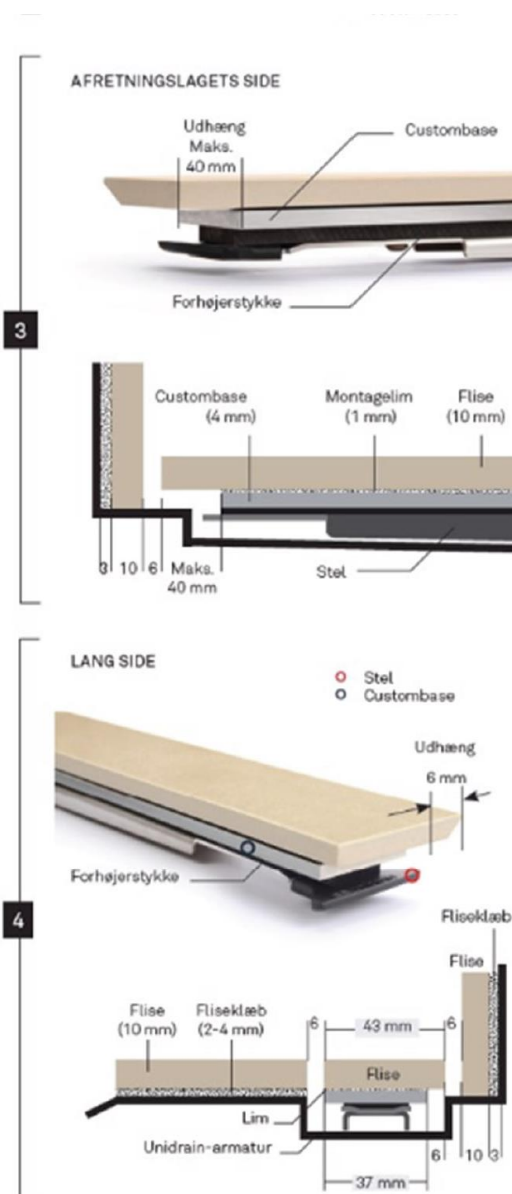
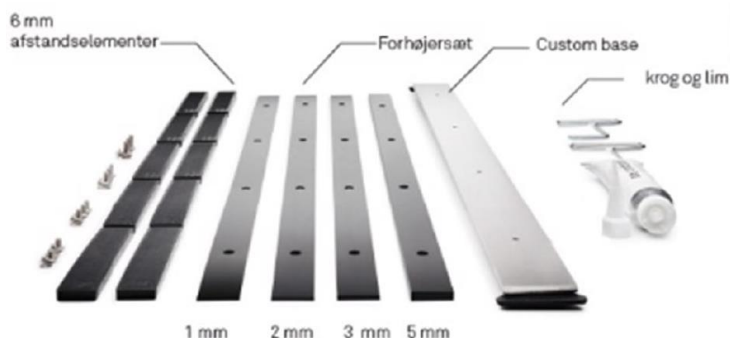
Gulvflisen skæres, så der opnås et mellemrum mellem Custom-basen og gulv og vægflisen på mindst 6 mm, anvend medfølgende afstandselementer til dette.

2. & 3. EGEN FLISE

Egen flise limes på Custombasen med det ønskede udhæng i begge ender. Udhænget kan være fra 0 mm helt op til 40 mm i længden afhængig af flisens tykkelse, materiale og kvalitet.

4. LÆNGDEMÆSSIGT UDHÆNG

Flisen, som limes på Custombasen, kan udformes/skæres, så den er bredere end selve basen. Derved opnås den anbefalede 6 mm spalte mellem væg og gulvfliser samt Custompanelet (I det viste eksempel er udhænget på 6 mm).



Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen,

og

at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Klageren har fremlagt billeder af badeværelsets gulv- og vægfliser med krydsmarkeringer og af en ujævn/revnet fuge mellem to fliser. Klageren har også fremlagt et billede og en video af brusenichens unidrain.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1945 – den 1/7 2023. Husets badeværelse blev renoveret i 2022. Den 30/7 2025 anmeldte klageren, at der var hultlydende fliser i brusenichen. Selskabet har afvist erstatning med henvisning til, at forholdet ikke udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klageren ønsker dækning af de konstaterede forhold i brusenichen, herunder nødvendige arbejder for at sikre en korrekt og tæt vådrumskonstruktion.

Klageren har anført, at selskabet ved besigtigelsen konstaterede, at ca. 18-20 % af gulvet samt enkelte vægfliser var hultlydende, og anerkendte, at årsagen var manglende vedhæftning som følge af udførelsesfejl, som var til stede ved overtagelsen. Klageren har anført, at mureren har dokumenteret, at fliserne var bevægelige, at fugerne begyndte at krakelere, og at der var åbne fuger ved afløb, og at dette indebærer nærliggende risiko for fugt- og vandskader i konstruktionen. Klageren har anført, at selskabet alene har foretaget visuel gennemgang og fugtmåling,

uden destruktive undersøgelser. Fravær af aktuelt fugtudslag er ikke ensbetydende med, at der ikke foreligger nærliggende risiko for skade i en fejlbehæftet vådrumskonstruktion.

Selskabet har anført, at der er tale om en ejendom opført i 1945, og at badeværelset siden husets opførelse har været beliggende i samme del af huset. Ifølge byggeansøgningen er badeværelsesgulvet udført på en 12 cm betonplade, og skillevæggene er udført som halvstensmure. Selskabet har anført, at der ved besigtigelsen blev konstateret hul lyd på i gennemsnit 30 % af fliserne i brusenichen, samt på enkelte sokkelfliser og fliser længere oppe ad væggen. Den hule lyd skyldes, at fliserne ikke har været limet tilstrækkeligt, inden de blev lagt. Betonlaget har fungeret som underlag for badeværelset i over 80 år og er ud fra beskrivelsen på byggesagen udført tidstypisk. Selskabet har anført, at der ikke blev konstateret løse fliser, revner eller fugt i de omkringliggende skillevægge under besigtigelsen. Der er ingen tegn på, at der er trængt fugt ind bag flisebelægningen. Der ses hverken hvide udfældninger fra fliseklæberen, misfarvninger på skillevæggene, og der er ikke målt forhøjet fugt i væggene. Selskabet har anført, at der ikke er risiko for skade, idet udførelsen ikke har medført utætheder siden renoveringen af badeværelset i 2022. Selskabet har anført, at klageren har fremlagt et billede af en revnet fuge, der angiveligt skulle være fundet i brusenichen, men det fremgår ikke klart af billedet, hvor det er taget henne. Det vides heller ikke, om fugen støder op til hultlydende fliser. Selskabet har anført, at det ikke er ualmindeligt, at enkelte mørtelfuger i et badeværelse over år kan revne som følge af slid og almindelige, konstruktionsbetingede bevægelser.

Det fremgår af skadeanmeldelsen af 30/7 2025, at skaden blev opdaget den 1/7 2025 "Under et bad efter svaberen blev tabt på gulvet og gav en hul lyd på flisegulvet i brusenichen ... Vi har konstateret en hul lyd på toilettets væg- og gulvfliser, der giver anledning til bekymring for, at fliselimen ikke hæfter tilstrækkeligt ... Det drejer sig om ca. 10 store fliser på væg og gulv, herunder flere fliser i brusenichen, som har en hul lyd, når vi banker let på dem. Fliserne sidder umiddelbart fast, men vi er bekymrede for, om det kan skyldes en skjult skade, herunder løs limning, som kan forårsage fugtskader".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 13/11 2025, at "**Anmeldt forhold omhandler:** Der anmeldes mangelfuld limdækning på badeværelsesfliser ... **Konklusion:** Årsagen vurderes at være uhensigtsmæssig udførelse af flisemonteringen. Den hule lyd, der høres på de registrerede fliser, skyldes manglende lim. Fliserne er 30 × 60 cm og skal derfor dobbeltlimes for at sikre fuld kontakt mellem flise og underlag. Fliserne sidder fast, og der er hverken slip, revner i fugerne eller tegn på fugt i de omkringliggende vægge som følge af den hule lyd. Badeværelset blev renoveret i 2022, mens toilet/baderummet oprindeligt er fra 1945. De konstaterede forhold skyldes uhensigtsmæssig udførelse af flisearbejdet ved renoveringen i 2022, hvor der ikke er påført tilstrækkeligt lim. Der er ingen synlige følgeskader som følge af udførelsen af flisearbejdet. Forholdet har været til stede ved overtagelsen, da problemet stammer fra renoveringen af badeværelset. Det vurderes ikke, at der vil opstå følgeskader fremover ud fra badeværelsets nuværende tilstand".

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 27/1 2026, indhentet af klageren, at "Ved gennemgangen kunne jeg hurtigt konstatere flere hule fliser med manglende vedhæftning. Dette er forhold, som bør udbedres, da fliserne er bevægelige. Bevægelsen medfører, at fugerne krakelerer i overfladen og med tiden åbner sig, hvorved der opstår risiko for, at vand kan trænge ned i konstruktionen. Jeg har vedhæftet billeder, hvor de berørte fliser er markeret med blå kryds, samt et billede, hvor fugen allerede er begyndt at krakelere. Omkring Unidrain-afløbet er der konstateret manglende fugning langs rammen. Fugerne er åbne flere steder, hvilket giver mulighed for, at vand kan løbe retur under fliserne. Over tid kan dette medføre, at fliseklæberen nedbrydes og mister sin funktion. Se vedhæftede video for dokumentation. Derudover har jeg en mistanke om, at gulvkonstruktionen ikke er udført korrekt. I selve bruseområdet er der en tydelig klang, som indikerer et for tyndt betonlag, hvilket kan give problemer med både stabilitet og holdbarhed. Overordnet set fremstår badeværelset ikke færdiggjort, og der er flere mangler, som samlet set bør udbedres for at sikre en korrekt og holdbar løsning ... Efter min gennemgang, vil det nærmere være en pris på 35-40.000 kr. inkl. moms og materialer for at udbedre alle mangler".

Det fremgår af selskabets besigtigelseskonsulents kommentar til klagerens håndværkers udtalelse, at "Hermed mine svar på de udtalelser, som forsikringstagers håndværker har fremsendt. Vedrørende spørgsmålet om de hule fliser og deres eventuelle bevægelse har jeg følgende kommentarer: Det er korrekt, at der forekommer hultlydende fliser på badeværelset, hvilket også blev registreret ved besigtigelsen. Det blev samtidig konstateret, at der ikke var tegn på bevægelse i form af revnede fuger eller løse fliser under gennemgangen. Der er tale om mellemstore fliser efter nutidige standarder, og de har stedvis mangelfuld vedhæftning til underlaget på hele flises flade. Altså de sidder fast men fliselimen er ikke 100% dækkene, stedvis høres der hul lyd på op til 30-40 % af flisen areal. Der blev i den forbindelse lagt særlig vægt på at undersøge for revnedannelser i og omkring vådzonen/brusenichen, men der blev ikke observeret revner i fugerne. Fliserne er således hultlydende, men det er ikke ensbetydende med, at de ikke ligger fast. Der er fremsendt et billede, som viser en revne. Det er dog uklart, hvor denne revne er placeret. Umiddelbart fremstår det ikke som værende i vådzonen. Jeg har tidligere anmodet om præcisering af billedets placering, og det formodes, at det kan være ved enden af rørkassen eller ved døråbningen. Vedrørende eventuel vandgennemtrængning eller risiko herfor: Ved besigtigelsen blev der ikke konstateret tegn på fugtgennemtrængning bag fliserne. I lignende sager ses ofte hvide udfældninger fra fliseklæb i fugerne, hvis vand ophobes bag flisebeklædningen, men dette er ikke tilfældet her. Der blev desuden foretaget flere fugtmålinger fra tilstødende rum (entré/mellemgang), som ikke viste tegn på forhøjet fugtniveau. Der blev heller ikke observeret misfarvninger eller andre typiske indikatorer på vandskade i vægkonstruktionen. Gennemgang af byggesagsmateriale (fra ... Kommunes weblager) viser, at badeværelset er placeret samme sted som oprindeligt. Ved besigtigelsen blev det konstateret, at væggene omkring badeværelset er udført i tegl (murværk), hvilket udgør en stabil og relativt fugtrobust konstruktion. Såfremt der skulle forekomme mindre vandindtrængning, vurderes følgeskaderne derfor at være begrænsede. Hvis der desuden er etableret en fulddækkende membran under fliserne, vil risikoen være yderligere reduceret. I forhold til spørgsmålet om eventuelt utilstrækkeligt eller forkert udført slidlag på gulvet vurderes det mere sandsynligt, at den hule lyd skyldes mangelfuld vedhæftning af fliserne. Et utilstrækkeligt slidlag ville med stor sandsynlighed give anledning til hul lyd over et større område og ikke kun lokalt. Det bemærkes desuden, at

det område, hvor hullyden er registreret, også er det område, hvor slidlaget må forventes at være tykkest som følge af faldopbygningen på gulvet, jf. registreringerne fra besigtigelsen".

Det fremgår af selskabets vvs-konsulenters kommentar til klagerens håndværkers udtalelse, at "selve risterammen har blot en funktion. Det er at risten ligger i samme højde som gulvet i brusenichen. Risterammen skal ikke være tæt. Vand der trænger ned gennem eksempelvis fuger, kan komme ned under fliserne og løbe ned i selve afløbet netop fordi risterammen ikke er tæt-sluttende med selve afløbsarmaturet ... Til sammenligning kan man kigge på et andet afløb fra unidrain. Et Highline unidrain er præcis samme afløbsarmatur, men uden risteramme. Her står slutter det blot med selve gulvflisen, og vand der kommer gennem fuger og under fliserne kan også her løbe under fliser og ned i afløbet. Der er intet ulovligt som det er lavet i denne sag. Og ja, vand kan også løbe bagud og ind under fliserne, men så skyldes det at man ikke vedligeholder sit afløb og vandet stemmer op. For med faldet på gulvet, vil vandet ved normalt brug ikke løbe ud under fliserne på grund af at faldet på gulvet falder mod afløbet. Vand løber ikke opad af sig selv".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.5, at dækning er betinget af, at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Ankenævnet for Forsikring

17.

105775

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen eller vedligeholdelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved badeværelsets gulv- og vægfliser, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat, at den hule lyd skyldes uhensigtsmæssig udførelse af flisemonteringen, herunder manglende lim på fliserne, at der ikke var nogen synlige følgeskader som følge af flisearbejdet, og at det blev vurderet, at der ikke vil opstå følgeskader fremover.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat, at "fliserne sidder fast, og der er hverken slip, revner i fugerne eller tegn på fugt i de omkringliggende vægge som følge af den hule lyd".

Det, som klageren i øvrigt har anført, herunder udtalelsen fra klagerens murer, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

18.

105775

Klageren får ikke medhold.



Jørgen Steen Sørensen

formand